

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO À 2. ^a EDIÇÃO	7
APRESENTAÇÃO À 1. ^a EDIÇÃO	9
ABREVIATURAS	31
I – INTRODUÇÃO AO ESTUDO DO DIREITO DAS COISAS	33
1. O caso concreto como método	35
1.1 Casos de Direito das Coisas.....	40
1.1.1 O estudo do Direito das Coisas a partir dos casos.....	42
2. Direito das Coisas: direito objetivo e direito subjetivo	44
3. Noção de método e de objeto de ciência.....	48
4. O objeto do Direito das Coisas.....	51
5. A coisa como objeto do direito real e dos direitos que surgem da posse	52
5.1 Direitos análogos aos reais sobre bens incorpóreos e ações.....	53
5.2 Noção jurídica de coisa	54
5.2.1 A corporeidade	58
5.2.2 Possibilidade de apropriação	60
5.2.3 Função utilidade ou valor econômico	62
5.3 Direitos reais sobre bens incorpóreos.....	62
6. Fundamentos do Direito das Coisas: teorias realistas e personalistas.....	66
6.1 Teorias realistas.....	67
6.2 Teorias personalistas	67
6.2.1 A relação jurídica como pressuposto do personalismo	69
6.2.2 Bernard Windscheid e a relação jurídica de Direito das Coisas	70
7. Direitos reais e direito de posse	72
8. Método dogmático da obra: da relação à situação jurídica de Direito das Coisas	73
8.1 A visão clássica de relação jurídica	73
8.1.2 A relação jurídica de Direito das Coisas	74

8.2	Insuficiência do modelo da relação jurídica	77
8.3	A situação jurídica de Direito das Coisas	78
9.	A noção de <i>property</i> nos sistemas de <i>common law</i>	81
10.	Direito das Coisas e direitos reais	82
11.	Dimensão política da propriedade	83
12.	Direito civil constitucional e Direito das Coisas	83
13.	Principais alterações do atual Código Civil na matéria.....	85
14.	Estrutura do curso e suas razões	86
15.	Regras de direito intertemporal em matéria de Direito das Coisas	87
	Exercício	89
	Leituras recomendadas	90

II – CARACTERIZAÇÃO DO DIREITO REAL..... 91

16.	Os direitos reais no quadro das situações jurídicas subjetivas.....	92
16.1	Critérios de classificação das situações jurídicas	92
16.2	Classificação dos direitos reais quanto ao conteúdo econômico	92
16.3	Classificação dos direitos reais quanto à oponibilidade.....	93
16.4	Classificação dos direitos reais quanto ao objeto conforme Teixeira de Freitas	95
16.5	Classificação dos direitos reais quanto à essência das prerrogativas atribuídas ao titular	96
16.5.1	Visão sintética das posições jurídicas derivadas de normas primárias	97
16.5.2	Visão sintética das posições jurídicas derivadas das normas secundárias	98
16.5.3	Normas primárias e secundárias em matéria de direitos reais.....	98
17.	Características dos direitos reais.....	99
17.1	Generalidades	99
17.2	Características tipológicas dos direitos reais	101
17.2.1	Tendência a permanecer no tempo. Perpetuidade	101
17.2.2	Taxatividade (<i>numerus clausus</i>) e tipicidade estrita.....	104
17.2.3	Inerência e ambulatoriedade	109
17.2.4	Funcionalidade.....	110
17.2.5	Caráter absoluto	111
17.2.6	Oponibilidade a terceiros (eficácia <i>erga omnes</i>)	112
17.3	Qualificação do direito real e suas consequências	115
17.3.1	No Direito Civil	116
17.3.2	No Direito Processual Civil.....	118

17.3.3	No Direito Internacional Privado.....	119
18.	Distinção entre direitos reais e direitos obrigacionais (pessoais).....	120
18.1	Quanto ao objeto	120
18.2	Quanto ao sujeito passivo	121
18.3	Quanto à finalidade.....	122
18.4	Relação entre o direito e o objeto.....	123
18.5	Quanto ao número de titulares	123
18.6	Quanto ao tempo de duração.....	124
18.7	Quanto à garantia na hipótese de lesão ou ameaça	125
18.8	Número de direitos	125
18.9	Quanto à natureza do objeto	125
18.10	Consequências da distinção	127
18.10.1	Tutela possessória	127
18.10.2	Admissibilidade da usucapião	128
18.10.3	Possibilidade de aquisição pela ocupação	128
19.	Direitos reais e figuras assemelhadas.....	129
19.1	Obrigações <i>propter rem</i>	129
19.1.1	Taxatividade das obrigações <i>propter rem</i>	131
19.1.2	Classes e exemplos de obrigações <i>propter rem</i>	131
19.2	Obrigações com eficácia <i>erga omnes</i>	132
19.3	Os ônus reais	134
20.	Direito absoluto e direito ilimitado: uma distinção necessária.....	135
21.	A incorporação de interesse social no direito real: intransmissibilidade <i>solo consensu</i>	137
22.	Classificação dos direitos reais	139
22.1	Direitos reais de gozo	139
22.1.1	Direitos reais de gozo sobre coisa própria	140
22.1.2	Direitos reais de gozo sobre coisa alheia	141
22.2	Direitos reais com função de garantia	141
22.2.1	Direitos reais de garantia	142
22.2.2	Direitos reais em garantia.....	142
22.3	Direitos reais de aquisição	143
	Exercício	143
	Leituras recomendadas	143

III – PROPRIEDADE E DOMÍNIO: NOÇÕES ELEMENTARES DE ESTATICA JURÍDICA..... 145

23.	Introdução.....	145
24.	Os sentidos da palavra propriedade.....	146

24.1	Categorias filosóficas necessárias como pressuposto do aprendizado: palavra, conceito	147
24.2	Segue: analogia, equivocidade e univocidade de termos	150
24.3	Enunciado e relação entre os sentidos de propriedade	152
24.3.1	A propriedade como titularidade de direito	153
24.3.2	A propriedade como qualquer direito patrimonial	157
24.3.3	A propriedade como qualquer direito real	158
24.3.4	A propriedade como direito real pleno	161
24.3.5	A propriedade como direito de autoria	163
24.3.6	A propriedade como coisa	164
24.4	Síntese: panorama geral dos sentidos da palavra propriedade	165
25.	Propriedade e domínio	166
25.1	Domínio: sentido básico	167
25.2	Semelhanças e distinções entre propriedade e domínio	168
26.	Direitos componentes do domínio	169
26.1	A faculdade de usar (<i>ius utendi</i>)	170
26.2.	O poder de gozar (<i>ius fruendi</i>)	173
26.3	O poder de dispor (<i>ius abutendi</i>)	175
26.4	A garantia e pretensão de sequela (<i>ius reivindicandi</i>)	176
27.	Propriedade privada na tensão entre acesso e titularidade	178
27.1	O direito à propriedade como técnica de acesso	182
27.2	O direito de propriedade como proteção ao patrimônio constituído	186
28.	Elasticidade da propriedade	187
29.	Limitações, restrições e limites à propriedade	188
29.1	Limitações à propriedade	188
29.2	Restrições à propriedade	189
29.3	Limites à propriedade	191
30.	Regimes proprietários diferenciados	191
	Exercício	192
	Leituras recomendadas	192

IV – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE..... 193

31.	Noção de função em direito	197
31.1	A distinção entre estrutura e função no direito privado	199
31.2	A função como limitação e orientação às situações jurídicas	200
31.3	Sentidos em que se predica a função no direito	203
31.4	Sentido da função social	207
32.	Amadurecimento e contexto da ideia de função social da propriedade	208

32.1	Fundamentos da propriedade privada (sentido filosófico do ter)	210
32.2	Fundamentos da funcionalização da propriedade privada	211
32.3	Função social da propriedade e funcionalismo no direito	215
33.	Distinção entre função social da propriedade, do contrato, da empresa e das situações jurídicas	216
33.1	Função social da propriedade	216
33.2	Função social do contrato	216
33.3	A função social da atividade empresarial	218
33.4	A função social das situações jurídicas	219
34.	A função social da propriedade na Constituição	220
34.1	A constitucionalização da propriedade	221
34.2	A função social da propriedade entre os termos das garantias individuais	223
34.3	A função social como critério de comportamento do proprietário conforme o tipo de bem e sua localização geográfica	224
34.3.1	A distinção dos bens conforme seu papel na economia	225
34.3.2	A distinção dos bens conforme a sua localização geográfica	226
34.3.3	A função social da propriedade e o imóvel rural	230
34.3.4	A função social da propriedade e o imóvel urbano	235
34.3.5	Função social da propriedade e o imóvel de especial interesse ambiental	238
34.4	A função social e a ordem econômica	240
35.	A função social da propriedade no Código Civil	240
35.1	O CC 1.228 § 1.º como cláusula geral: sentido e alcance da norma	240
35.2	A função social da propriedade e a ordem pública da economia	241
35.2.1	Função social e ordem pública	242
35.2.2	Função social da propriedade e contratação	242
35.2.3	Função social da propriedade e exercício de atividade empresarial	242
35.2.4	Função social da propriedade e direito registrário	243
35.3	Consequências da violação ao preceito da função social	243
35.3.1	Nulidade de negócios jurídicos	243
35.3.2	Alteração de regime de efeitos de negócios jurídicos	244
35.3.3	Perda do direito de propriedade	244
35.3.4	Responsabilidade patrimonial	245
35.3.5	Perda temporária de um dos poderes do domínio	245
36.	Função social e meio ambiente	247
37.	Função social e patrimônio histórico e cultural	248
38.	A função social da propriedade nas leis especiais	248

38.1	Estatuto da Cidade	248
38.2	Estatuto da Terra	248
38.3	Código Florestal e legislação ambiental	249
	Exercício	250
	Leituras recomendadas	252
V	LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	253
39.	Conceito de limitação das situações jurídicas	254
40.	Distinção entre limitação à propriedade, à liberdade contratual e à empresa (livre iniciativa)	257
41.	Limitações ao direito de propriedade	257
41.1	Classificação quanto ao grau de generalidade.....	259
41.1.1	Limitações gerais ao direito de propriedade	259
41.1.2	Limitações especiais ao direito de propriedade	261
41.2	Classificação quanto ao conteúdo.....	261
41.2.1	Limitações consistentes em um fazer. Obrigações positivas.....	263
41.2.2	Limitações consistentes em um não fazer. Obrigações negativas..	263
41.3	Classificação quanto ao escopo.....	265
41.3.1	Culturais	265
41.3.2	Segurança e defesa nacionais	266
41.3.3	Urbanização	266
41.3.4	Circulação.....	266
41.3.5	Segurança e higiene	266
41.3.6	Fiscais	266
41.3.7	Econômicas.....	266
41.3.8	Ambientais.....	267
41.4	Classificação quanto à atuação	268
41.4.1	Extinção do direito real.....	268
41.4.2	Sujeição a poderes da administração pública	269
41.4.3	Atuações de outra natureza	269
41.5.	Interpenetração das espécies de limitação	269
42.	Limitações de direito administrativo.....	270
42.1	Definição de limitação administrativa à propriedade	270
42.2	Elementos comuns às limitações administrativas	270
42.2.1	Caráter geral.....	270
42.2.2	Impessoalidade.....	271
42.2.3	Fundamento no interesse público.....	271
42.3	Espécies de limitações administrativas.....	271

42.3.1	Limitações administrativas em geral	271
42.3.2	Ocupação temporária	272
42.3.3	Requisição administrativa	272
42.3.4	Tombamento	272
42.3.5	Servidão administrativa	273
42.3.6	Desapropriação	274
43.	Distinção entre mera limitação e exercício do poder ablativo	274
43.1	A sujeição à desapropriação e sua perspectiva constitucional como limite à propriedade privada	274
43.2	Poder ablativo	280
43.3	Exercício do poder ablativo	281
43.3.1	Exercício regular do poder ablativo (pretensão restitutória)	282
43.3.2	Exercício irregular do poder ablativo (pretensão indenizatória)	282
43.4	O sacrifício ao direito de propriedade	284
43.4.1	Conceito de sacrifício de direito	284
43.4.2	Consequências da configuração de situação de sacrifício de direito	285
43.4.3	Alguns critérios de diferenciação entre limitação ao direito de propriedade e sacrifício de direito	285
44.	A noção de desapropriação indireta no sistema brasileiro	286
44.1	Conceito	286
44.2	Pressupostos de configuração	286
44.3	Hipóteses que permitem a invocação da construção pretoriana	286
45.	As limitações ao direito de propriedade no CC	286
45.1	A função social da propriedade	287
45.2	A vedação aos atos emulativos	287
45.2.1	Conceito de emulação	287
45.2.2	Pressupostos de configuração de emulação	288
45.2.3	A emulação na jurisprudência brasileira	288
45.3	A sujeição à desapropriação por necessidade pública, utilidade pública de interesse social	289
45.3.1	Casos de necessidade pública	289
45.3.2	Casos de utilidade pública	289
45.3.3	Casos de interesse social	289
45.4	A sujeição à desapropriação privada	290
45.4.1	Conceito	290
45.4.2	Pressupostos de ocorrência	290
45.4.3	Imperfeições legislativas	290

45.5	Os direitos de vizinhança	290
	Exercício	292
	Leituras recomendadas	293
VI – MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE: NOÇÕES ELEMENTARES DE DINÂMICA JURÍDICA		295
46.	A noção de modo de aquisição em direito privado	295
46.1	Causalidade e abstração no processo aquisitivo	296
46.2	O CC/1916 74.....	297
46.3	Título e modo de aquisição	297
46.3.1	Noção de título de aquisição	298
46.3.2	Noção de modo de aquisição.....	298
46.3.3	Limites da distinção.....	298
47.	Classes de situações jurídicas conforme sua aquisição	298
47.1	Direitos adquiridos.....	299
47.2	Direitos futuros deferidos (direitos expectativos)	299
47.3	Direitos futuros não deferidos (direitos eventuais)	299
47.4	Expectativa de direito	299
48.	Classificação das situações jurídicas quanto ao tempo de sua constituição	300
48.1	Situações jurídicas de formação instantânea	300
48.2	Situações jurídicas de formação contínua	300
48.3	Situações jurídicas de formação sucessiva.....	300
49.	Classificação dos modos de aquisição.....	300
49.1	Modos universais e singulares de aquisição	301
49.2	Modos derivados e originários de aquisição	301
49.3	Modos simples e complexos de aquisição.....	302
50.	A noção de fluxo patrimonial e de autoavanzo da relação jurídica	302
51.	Fundamentos da distinção entre o regime mobiliário e imobiliário	304
51.1	Visão tradicional: a importância socioeconômica dos bens de raiz	304
51.2	Insuficiência do modelo no direito contemporâneo	304
51.3	O regime de bens móveis submetidos a registro especial constitutivo	304
	Exercício	305
	Leituras recomendadas	305
VII – DESCOBERTA.....		307
52.	Descoberta no CC	307
52.1	Descoberta e invenção	307
52.2	Descoberta e regime jurídico geral.....	307

53. Descoberta e bens móveis	308
54. Descoberta e bens imóveis	308
Exercício	308
Leituras recomendadas	309
VIII – MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL	311
55. Usucapião: noções gerais	312
55.1 Conceito	317
55.2 Requisitos gerais	317
55.2.1 Posse	318
55.2.2 Coisa	319
55.2.3 Tempo	321
55.3 Direitos passíveis de usucapião	322
56. Espécies de usucapião	322
56.1 Usucapião ordinária	323
56.1.1 Usucapião ordinária tradicional	323
56.1.2 Usucapião ordinária precedida de cancelamento de registro	323
56.1.3 Regras de direito intertemporal e de direito transitório	324
56.2 Usucapião extraordinária	324
56.2.1 Usucapião extraordinária tradicional	324
56.2.2 Usucapião extraordinária com posse trabalho	324
56.2.3 Regras de direito intertemporal e transitório	324
56.3 Usucapião especial urbana	324
56.3.1 Usucapião especial urbana por abandono do lar	325
56.4 Usucapião especial rural	325
56.5 Usucapião coletiva	326
57. Peculiaridades	326
57.1 Exceção de usucapião	326
57.2 Acessão de tempo	327
57.3 Causas que obstem, suspendem ou interrompem	327
58. Registro imobiliário: lineamentos de uma teoria geral	328
58.1 Princípios do registro imobiliário	329
58.1.1 Unicidade e unitariedade das matrículas	329
58.1.2 Especialidade subjetiva e objetiva. Georreferenciamento	330
58.1.3 Continuidade	333
58.1.4 Prioridade	334
58.1.5 Instância	336
58.1.6 Disponibilidade	336

58.1.7	Publicidade	336
58.1.8	Legalidade.....	337
58.2	Atos registrários.....	337
58.2.1	Registro.....	337
58.2.2	Averbação.....	338
58.2.3	Prenotação	339
59.	Efeitos do registro	340
60.	Distinção entre ato registrário e título registrado	340
60.1	Regime de nulidades e anulabilidades.....	340
60.2	As presunções do CC 1.245 § 1.º e 2.º	341
61.	A dúvida.....	341
62.	Ações para garantia do registro imobiliário.....	342
62.1	Anulação.....	343
62.2	Retificação	343
63.	Acessão: noção geral.....	343
63.1	Noção de rio público e particular	344
63.2	Formação de ilhas.....	345
63.3	Abandono do álveo.....	345
63.4	Aluvião	345
63.5	Avulsão	345
63.6	Plantações e construções.....	346
63.6.1	Plantações e construções em geral.....	346
63.6.2	Construções com invasão.....	347
64.	O direito hereditário	347
65.	Condomínio hereditário e <i>saisine</i>	347
	Exercício	348
	Leituras recomendadas	350

IX – MODOS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE MÓVEL 351

66.	Usucapião mobiliária	351
66.1	Modalidade ordinária	352
66.2	Modalidade extraordinária.....	352
66.3	Contagem do tempo.....	352
66.4	A questão da admissibilidade da usucapião da <i>res furtiva</i>	352
67.	Ocupação	352
68.	Achado do tesouro	352
69.	Tradição	353
69.1	Conceito.....	353

69.2	Espécies	354
69.2.1	Tradição efetiva	354
69.2.2	Tradição consensual.....	354
69.2.3	Tradição simbólica.....	354
69.2.4	Tradição ficta.....	355
69.3	Pressupostos	355
69.3.1	Negócio antecedente orientado à transferência	355
69.3.2	Titularidade do poder de disposição	356
70.	Transferência <i>ex lege</i> com tradição.....	356
70.1	A noção de propriedade aparente	356
70.2	Tutela do terceiro adquirente de boa-fé.....	356
70.3	Tutela do antigo proprietário titulado	357
71.	Especificação	357
72.	Confusão, comissão e adjunção	358
	Exercício	359
	Leituras recomendadas	359
X – PERDA DA PROPRIEDADE.....		361
73.	Alienação.....	361
74.	Renúncia	362
75.	Abandono	362
76.	A arrecadação de bens vagos	364
77.	Perecimento do objeto	364
78.	Desapropriação.....	365
78.1	Decreto de utilidade pública	366
78.2	Procedimento.....	368
78.3	Indenização.....	370
	Exercício	371
	Leituras recomendadas	372
XI – AÇÕES DO DOMÍNIO		373
79.	Ação em sentido material	373
80.	Reivindicatória	374
80.1	Ação reivindicatória.....	374
80.2	Imissão na posse	376
81.	Vindicatória	377
82.	Ação confessoria	378
83.	Ação negatória	378

84. Ação de dano infecto.....	379
85. Ação de nunciação de obra nova.....	380
86. Ação publiciana.....	381
87. Ação de indenização.....	383
88. Ação declaratória.....	383
Exercício.....	385
Leituras recomendadas.....	386

XII – DIREITOS DE VIZINHANÇA – PARTE GERAL..... 387

89. Noção de vizinhança.....	388
90. A terminologia <i>direitos de vizinhança</i> e a conformação de categorias teóricas adjacentes.....	389
90.1 Direitos de vizinhança como conjunto de situações jurídicas.....	390
90.2 Direitos de vizinhança e ato ilícito.....	391
90.3 Direitos de vizinhança, abuso do direito e emulação.....	395
90.4 Direitos de vizinhança e servidão.....	399
90.5 Direitos de vizinhança como limitações legais ao direito de propriedade..	402
91. O conflito de vizinhança figurado como <i>interferência prejudicial</i>	403
92. A noção de <i>imissio</i> no direito romano e sua evolução.....	404
93. A ideia de influência (<i>Eingriff</i>) em Ihering.....	405
94. A noção de interferência prejudicial.....	407
94.1 A distinção entre atos necessários e não necessários.....	408
94.2 A distinção entre esfera interna e esfera externa da propriedade.....	409
94.3 Definição de conflito de vizinhança.....	411
95. A cláusula geral do CC 1.277 e situações de exceção.....	412
95.1 Pretensão deferida pela norma.....	412
95.2 Critérios de verificação da prejudicialidade da interferência.....	413
95.2.1 Natureza da utilização.....	414
95.2.2 Localização do prédio.....	414
95.2.3 Zoneamento.....	415
95.2.4 Tolerabilidade dos vizinhos.....	415
96. Situações de exceção.....	416
96.1 Interesse público.....	416
96.2 Sentença judicial.....	418
97. A teoria da pré-ocupação.....	418
98. O estudo de impacto de vizinhança (EIV).....	419
99. Perspectiva dogmático-jurisprudencial.....	422
99.1 Necessidade de concreção da cláusula.....	422

99.2	Grupos de casos.....	422
99.2.1	Conflito de vizinhança e direito administrativo	422
99.2.2	Saúde	423
99.2.3	Segurança.....	423
99.2.4	Sossego.....	424
99.2.5	Vizinhança e processo coletivo	425
100.	A situação jurídica vicinal como ensejadora de responsabilidade <i>ex re</i>	426
100.1	Nota sobre a responsabilidade em direito privado	426
100.2	A peculiaridade da responsabilidade <i>ex re</i>	427
100.2.1	Conceito de responsabilidade <i>ex re</i>	428
100.2.2	Responsabilidade <i>ex re</i> e responsabilidade objetiva	430
101.	Veiculação de pedidos em matéria de vizinhança	432
101.1	Pedido de cessação	432
101.1.1	Tutela específica das obrigações de não fazer	432
101.1.2	Ação de nunciação de obra nova.....	433
101.1.3	Ação de dano infecto	435
101.2	Pedido de demolição.....	436
101.3	Pedido de indenização	436
102.	Direitos de vizinhança e meio ambiente	437
	Exercício.....	437
	Leituras recomendadas.....	438
XIII – DIREITOS DE VIZINHANÇA – PARTE ESPECIAL		439
103.	As árvores limítrofes.....	439
104.	Passagem forçada	440
105.	Passagem de cabos e tubulações	441
106.	O regime das águas.....	442
107.	Limites entre prédios e direito de tapagem	445
108.	Direito de construir	445
	Exercício.....	448
	Leituras recomendadas.....	450
XIV – CONDOMÍNIO: NOÇÕES GERAIS E CONDOMÍNIO TRADICIONAL		451
109.	Noção de condomínio.....	451
109.1	Propriedade romana e propriedade germânica	452
109.2	Distinção entre condomínio e comunhão.....	453
110.	Condomínio tradicional	455
110.1	Conceito	455

110.2	Espécies	455
110.3	Direitos e deveres dos condôminos.....	456
110.4	Condomínio necessário	459
110.5	Ação de divisão de condomínio.....	459
110.6	Ação de extinção de condomínio.....	459
	Exercício.....	460
	Leituras recomendadas.....	460
XV	– CONDOMÍNIO EDILÍCIO	461
111.	Incorporação imobiliária.....	461
112.	Noções gerais.....	462
112.1	Estrutura.....	462
112.2	Entes de organização	462
112.2.1	Síndico.....	462
112.2.2	Assembleia Geral	463
112.2.3	Conselho Fiscal	464
112.3	Atos normativos	464
112.3.1	Convenção de condomínio	464
112.3.2	Regimento interno	464
113.	Direitos e deveres.....	465
113.1	Direitos.....	465
113.2	Deveres	467
113.3	Multas.....	468
114.	Despesas com obras.....	469
115.	Extinção do condomínio.....	470
	Exercício.....	471
	Leituras recomendadas.....	472
XVI	– NOVAS MODALIDADES CONDOMINIAIS	473
116.	Loteamentos fechados.....	473
117.	Condomínios fechados	474
118.	Multipropriedade (<i>time-sharing</i>)	474
119.	<i>Shopping center</i>	476
120.	Cemitérios privados	476
121.	Clubes de campo.....	476
	Exercício.....	477
	Leituras recomendadas.....	478

XVII – PROPRIEDADES DE EFICÁCIA PENDENTE.....	479
122. Propriedade resolúvel.....	479
122.1 Conceito	479
122.2 Espécies	480
122.2.1 Propriedade resolúvel por implemento de condição	480
122.2.2 Propriedade resolúvel por advento de termo	480
122.2.3 Propriedade resolúvel por advento de causa superveniente.....	480
123. Propriedade fiduciária	481
123.1 Conceito	481
123.2 Função jurídica	481
Exercício.....	482
Leituras recomendadas.....	482
XVIII – DIREITOS REAIS DE GOZO SOBRE COISA ALHEIA	483
124. Noção geral	483
125. Enfitese (CC/1916)	484
125.1 Conceito e regime jurídico.....	484
125.2 Extinção.....	485
126. Superfície	486
126.1 Conceito e regime jurídico fundamental	487
126.1.1 O direito de superfície do CC e o direito de superfície do ECid..	487
126.1.2 Elementos de caracterização.....	488
126.1.3 Forma de constituição	488
126.1.4 Espécies quanto à onerosidade	489
126.1.5 Tempo de duração e transferência	489
126.2 Relações jurídicas reais decorrentes	489
126.2.1 Instituição.....	489
126.2.2 Direitos e deveres do superficiário	490
126.2.3 Direitos e deveres do proprietário.....	490
126.2.4 Direito de preferência	491
126.2.5 Desapropriação do imóvel	491
126.3 Extinção do direito de superfície	491
126.3.1 Implemento do termo final	492
126.3.2 Descumprimento do dever de dar a destinação pactuada.....	492
126.3.3 Regime da indenização por benfeitorias e acessões	492
126.4 Subsidiariedade das normas de superfície do CC	492
127. Servidões	492

127.1	Conceito e constituição	492
127.2	Exercício das servidões.....	494
127.3	Extinção das servidões	496
128.	Usufruto.....	496
128.1	Conceito e espécies.....	496
128.2	Direitos e deveres do usufrutuário	498
128.3	Extinção do usufruto	501
128.4	Usufruto impróprio.....	501
129.	Uso.....	502
130.	Habitação.....	502
	Exercício.....	503
	Leituras recomendadas	503
XIX – DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO		505
131.	Compromisso de compra e venda e contrato de compra e venda.....	505
132.	Pressupostos para o surgimento do direito real no CC	507
133.	Cessão do compromisso	511
134.	Compromisso de compra e venda e financiamento imobiliário	512
135.	Meios de tutela do compromissário comprador.....	513
	Exercício.....	516
	Leituras recomendadas	516
XX – DIREITOS REAIS COM FUNÇÃO DE GARANTIA (PARTE GERAL)		517
136.	Noção de garantia	517
136.1	Espécies de garantia	518
136.2	Adoção pelo CC da análise dualista	519
137.	Contratos de direito das coisas.....	519
138.	Classificação dos direitos reais com função de garantia	520
139.	Regime geral dos direitos reais de garantia.....	521
139.1	Formação do contrato e efeito próprio.....	521
139.2	Indivisibilidade da garantia	522
139.3	Requisitos do contrato.....	522
140.	Conceitos básicos.....	523
140.1	Excussão	523
140.2	Preferência	523
140.3	Retenção	524
140.4	Direito de remissão.....	524
141.	Vencimento antecipado da dívida.....	525

141.1	Conceito.....	525
141.2	Espécies	525
142.	Preservação da função do direito. Nulidade de cláusula	526
Exercício.....		526
Leituras recomendadas.....		526
XXI – DIREITOS REAIS COM FUNÇÃO DE GARANTIA (PARTE ESPECIAL)		527
143.	Propriedade fiduciária	528
143.1	Conceito	528
143.2	Mecanismo de atuação.....	528
144.	Contrato de alienação fiduciária, negócio indireto e negócio fiduciário	529
145.	Propriedade fiduciária sobre coisa imóvel.....	530
145.1	Função social.....	530
145.2	Objeto da propriedade fiduciária	530
145.3	Elementos do contrato e constituição do direito real	531
145.4	Cumprimento do contrato	533
145.5	Tutela e mora do fiduciante.....	533
145.6	Crédito imobiliário garantido por propriedade fiduciária.....	534
146.	Propriedade fiduciária sobre coisa móvel.....	536
146.1	Constituição	536
146.2	Requisitos do contrato.....	537
146.3	Direitos e deveres.....	537
147.	A prisão civil do devedor	538
148.	Penhor. Conceito	539
149.	Direitos e deveres	540
150.	Extinção do penhor.....	541
151.	Penhor rural.....	541
151.1	Penhor agrícola.....	541
151.2	Penhor pecuário	542
152.	Penhor industrial e mercantil.....	542
153.	Penhor de direitos e títulos de crédito	542
153.1	Penhor de direitos.....	542
153.2	Penhor de títulos de crédito	543
154.	Penhor de veículos	544
155.	Penhor legal.....	544
156.	Cédulas de crédito pignoratício	545
157.	Hipoteca	545

157.1	Conceito	545
157.2	Efeito abrangente	546
157.3	Hipotecas sucessivas	546
157.4	Registro da hipoteca	547
157.5	Hipoteca de vias férreas.....	547
158.	Remição do imóvel hipotecado.....	548
158.1	Remição pelo credor	548
158.2	Remição pelo adquirente	548
158.3	Remição pelo devedor	549
159.	Perempção e extinção	549
160.	Cédula de crédito hipotecário.....	550
161.	Hipoteca de dívida futura e condicional.....	550
162.	Extensão do ônus hipotecário	550
163.	Hipoteca legal e judicial	551
164.	A hipoteca e a Súmula 308 do STJ.....	553
165.	Anticrese	554
	Exercício.....	555
	Leituras recomendadas.....	555
XXII – DIREITO POSSESSÓRIO		557
166.	Teorias da posse	558
166.1	Teoria de F. K. von Savigny	558
166.2	Teoria de R. von Jhering	563
166.3	Teoria adotada pelo CC brasileiro	564
167.	Conceito	567
168.	Aquisição e perda da posse.....	571
169.	Direito à posse e direito de posse.....	577
170.	Posse de direitos	580
171.	Posse, figuras análogas e espécies	584
171.1	Posse, detenção e tença	584
171.2	Posse justa e injusta.....	585
171.3	Posse de boa-fé ou de má-fé.....	589
171.4	Posse <i>ad usucapionem</i> e <i>ad interdicta</i>	593
171.5	Posse direta e posse indireta.....	594
171.6	Composse	595
171.7	Posse trabalho, posse social, posse moradia e posse legitimada	595
172.	Efeitos da posse.....	596
172.1	Desforço imediato.....	596

172.2	Ações possessórias.....	596
172.2.1	Ação de proibição	597
172.2.2	Ação de manutenção.....	598
172.2.3	Ação de reintegração	600
172.2.4	Juízo possessório e petitório.....	601
172.3	Direito de percepção dos frutos.....	602
172.4	Direito de indenização por benfeitorias	603
172.5	Direito de retenção	603
172.6	Registro de posse	604
173.	Responsabilidade do possuidor.....	605
	Exercício.....	605
	Leituras recomendadas	606
XXIII – DIREITOS REAIS SOCIAIS		607
174.	Concessão de uso especial para fins de moradia	607
175.	Concessão de direito real de uso.....	609
	Exercício.....	611
	Leituras recomendadas	611
BIBLIOGRAFIA.....		613
OUTRAS OBRAS DO AUTOR.....		623